

**CONCESSIONE ALLA FONDAZIONE BOLOGNA WELCOME DI  
IMMOBILI QUALIFICATI “ATTRATTORI” NELL’AMBITO DEL  
SISTEMA DEI SERVIZI DI PROMOZIONE TURISTICA DI  
BOLOGNA METROPOLITANA NELL’AMBITO DEL TERRITORIO  
TURISTICO BOLOGNA-MODENA**

**Fra**

Osvaldo Panaro, nato \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Bologna – Piazza Maggiore n. 6, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Capo Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della città del Comune di Bologna (C.F. e P.I. 01232710374), in nome, per conto e nell’interesse esclusivo del quale agisce, in forza di decreto sindacale di nomina P.G. 714965/2023, di seguito anche “Concedente”

**E**

Daniele Ravaglia, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di costituirsi nel presente atto in qualità di legale rappresentante e di stipulare il presente contratto in nome e per conto della Fondazione Bologna Welcome, con sede legale in Bologna, Piazza Nettuno, 1 (C.F. e P.IVA : 04159281205), domiciliato per la carica presso Fondazione Bologna Welcome, P.zza Nettuno, 1, nel seguito anche “Concessionario”

**Le parti, come sopra costituite premettono che:**

- con atto sindacale n. 165 del 26/7/2017 e deliberazione della giunta comunale P.G. n. 265561 del 25/7/2017 è stato approvato l'accordo di collaborazione (sottoscritto in data 1/08/2017, PG. 46878) tra la Città metropolitana e il Comune di Bologna per l'individuazione della Destination Management Organization ("DMO") della Destinazione Turistica Bologna;
- con tale accordo la Città metropolitana di Bologna ha assunto, anche in nome e per conto del Comune di Bologna, sia la gestione della procedura a evidenza pubblica, sia la stipulazione del relativo contratto di appalto, per l'individuazione del soggetto attuatore delle funzioni secondo il modello della DMO stessa;
- conseguentemente la Città Metropolitana di Bologna con DD n. 1036/2017 ha indetto una gara a procedura aperta sopra soglia comunitaria, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 60 e 95 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento del sistema dei servizi inerenti la Destinazione turistica Bologna metropolitana: promozione e promo commercializzazione, servizi logistici e tecnici, informazione e accoglienza turistica, assegnazione in uso di immobili qualificati "attrattori" in favore della Città metropolitana e del Comune di Bologna;
- la suddetta procedura si è conclusa il 23/01/2018 con l'aggiudicazione a Bologna Welcome srl del complesso di servizi e funzioni riconducibili alla Destinazione Turistica (come da verbale di gara P.G. 5472/2018 e successiva determinazione della Dirigente

dell'Area Sviluppo Economico della Città Metropolitana n. 386 del 22/02/2018); in data 23/04/2018, è stato stipulato il relativo contratto rep. n. 18/2018, poi rinnovato con Rep. 47/2021 per il periodo dal 1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2023;

- con deliberazione P.G. N.: 714721/2023 del 31/10/2023 il Consiglio Comunale approvava la costituzione della Fondazione Bologna Welcome, con decorrenza dal 1 novembre 2023, approvandone il relativo Statuto;

- in data 31/10/2023, d'innanzi a notaio, gli Enti Fondatori hanno proceduto alla sottoscrizione dell'atto costitutivo, Rep. N. 52.896/2023, registrato al Registro dell'Agenzia delle Entrate il 7/11/2023 al n. 49110, e dello Statuto allegato parte integrante;

- ai sensi dello Statuto, la Fondazione non ha fini di lucro e non distribuisce utili, né può distribuire, anche indirettamente, utili ed avanzi di gestione, fondi e riserve comunque denominate a Soci Fondatori e Soci Istituzionali, anche nel caso di recesso o di ogni altra ipotesi di scioglimento individuale del rapporto partecipativo, né a lavoratori e collaboratori, amministratori ed altri componenti degli organi sociali;

- lo scopo della Fondazione è quello di promuovere e accrescere l'attrattività del territorio metropolitano di Bologna e del Territorio Turistico Bologna-Modena (d'ora innanzi Territorio Turistico), come identificato ai sensi della LR 4/2016 e s.m.i., in ambito culturale,

turistico, sportivo e verso investimenti, talenti e alte professionalità, al fine di favorirne lo sviluppo economico e sociale;

- la Fondazione persegue la promozione e lo sviluppo del Turismo, in ogni sua forma, modalità, mezzo ed accezione, del e/o nel Comune di Bologna e della e/o nella Città metropolitana e/o nel Territorio Turistico in termini di attività di informazione e accoglienza turistica, nonché di servizi quali il marketing turistico, le relazioni con il marketplace, lo sviluppo della “Business Intelligence” collegata al turismo, le attività di crescita del sistema locale, collegata al turismo, le attività di crescita del sistema locale, l'informazione e assistenza ai turisti in tutte le sue forme, le attività di convention Bureau, la **gestione diretta e/o indiretta di attrattori** e servizi turistici anche volti alla veicolazione dei turisti nella Città di Bologna, nell'Area Metropolitana e nel Territorio Turistico, il supporto nei progetti di superamento di crisi nell'ambito del Turismo. **Per “attrattori” si intendono immobili/siti ritenuti di particolare importanza nel quadro delle politiche di valorizzazione e promozione del Territorio Turistico.** Si tratta di immobili di interesse storico/architettonico/artistico che caratterizzano ed identificano la città di Bologna e/o l'Area Metropolitana e/o il Territorio Turistico;

- la Fondazione svolge la propria attività nel rispetto delle norme e dei principi in materia di affidamento ad enti “*in house providing*” ai sensi dell’art. 16 del D.Lgs. 175/16. Ai fini del rispetto delle condizioni dell'affidamento “*in house providing*” di cui all'art. 7 del D.Lgs. n.

36/2023, l'80 % delle attività della Fondazione sono infatti effettuate nello svolgimento dei compiti e dei servizi che saranno ad essa affidati dai Fondatori;

**Rilevato:**

- che con la sopra citata deliberazione P.G. N.: 714721/2023 del 31/10/2023 il Consiglio Comunale ha altresì stabilito di procedere, in quanto Ente Fondatore, alla concessione alla costituenda Fondazione, con decorrenza dal 1 gennaio 2024, per la durata di 9 anni, con possibilità di rinnovo con atto espresso, dei beni immobili di proprietà dello stesso, qualificati come "Attrattori", attualmente in concessione alla società Bologna Welcome Srl, approvando a tal fine le condizioni essenziali di concessione, come da allegato parte integrante al suddetto atto;
- con Determinazione del Direttore Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni della Regione Emilia-Romagna n. 25712 del 05/12/2023 è stata riconosciuta la personalità giuridica alla Fondazione Bologna Welcome, che è stata iscritta nel registro regionale con il numero d'ordine 1308;
- con comunicazione a mezzo PEC P.G. N. 787004/2023, la Fondazione Bologna Welcome ha inoltre trasmesso all'Amministrazione comunale la proposta di acquisto dell'intera azienda della società Bologna Welcome Srl presentata all'uscente Bologna Welcome Srl, corredata da *Relazione giurata di stima*

dell'azienda, avendo valutato la fattibilità dell'operazione e l'interesse per la fondazione;

- che con deliberazione N. P.G.: 823350/2023 il Consiglio comunale ha condiviso il percorso di acquisto dell'intera azienda della società Bologna Welcome Srl rappresentato dalla Fondazione, nell'ottica di garantire l'immediata operatività delle strutture e al contempo a conservare il prezioso patrimonio di *know how* acquisito e la continuità gestionale e strategica sviluppata in questi anni;

**Considerato** che il Consiglio comunale con la sopra citata deliberazione P.G. N.: 714721/2023, dava mandato al Capo Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città, di procedere alle concessioni degli immobili indicati e di predisporre e adottare gli atti, nonché le procedure necessarie per giungere alla costituzione della Fondazione e dare attuazione ai disposti della deliberazione;

- con decreto sindacale PG n. 714965/2023 è stato confermato, fra gli altri, l'incarico di Capo Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città all'ing. Osvaldo Panaro;

Tutto quanto premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue

## **Articolo 1 – Oggetto, durata e finalità della concessione**

Il Comune di Bologna concede a Fondazione Bologna Welcome, per le finalità statutarie, nel rispetto dei vincoli urbanistici, architettonici e delle condizioni d'uso descritte nel seguito, i seguenti immobili:

**A1.** complesso **Palazzo Re Enzo-Palazzo del Podestà**, per la parte di proprietà comunale

**A2.** locale **IAT (Informazione ed Accoglienza Turistica)** affacciato su piazza Maggiore, all'interno del complesso Palazzo Re Enzo-Palazzo del Podestà

**A3.** Locali **ExtraBo** Piazza Nettuno n.1/A-B angolo via Rizzoli n. 1/A-B-C

**A4.** Locali **Ex Torinese**

**B.** le **Due Torri**, ad esclusione del Portico della Rocchetta, alla base della Torre degli Asinelli, parzialmente occupato da chioschi

**C.** Palazzo dello Sport "**PalaDozza**"

**D. Palazzo dei Notai** (Salone delle Donne e Locale Ex Combattenti e Reduci).

**E.** La **Torre dell'Orologio**

Si tratta di immobili di interesse storico/architettonico/artistico che caratterizzano ed identificano la città di Bologna; sono beni tutelati e soggetti a vincolo architettonico; nel rispetto della loro destinazione e dei vincoli sopra ricordati dovranno essere utilizzati e valorizzati come sede di eventi, incontri, manifestazioni, rassegne, accoglienza qualificata, attività culturali e sportive, visite guidate nonché per tutte

le attività e le iniziative volte alla promozione turistica di Bologna, al fine di rafforzare l'immagine della città e del suo territorio come meglio specificato negli articoli seguenti.

Gli immobili devono essere utilizzati in modo da garantire le migliori condizioni di sicurezza in relazione alle specifiche attività negli stessi programmate e nel rispetto delle norme e delle prescrizioni in materia.

La concessione decorre dalla data del 01/01/2024 e termina in data 31/12/2032.

Gli immobili definiti "attrattori" si trovano già nel possesso di Fondazione Bologna Welcome per effetto del subentro a Bologna Welcome Srl nel precedente contratto rep. 5656/2021, in scadenza in data 31/12/2023.

I canoni di cui al successivo articolo 2 si applicano a decorrere dal 01/01/2024.

La concessione può essere risolta anticipatamente dal Comune di Bologna per sopravvenuti motivi di interesse pubblico di carattere eccezionale e straordinario, previa comunicazione motivata da recapitare, a mezzo PEC, con preavviso di 6 (sei) mesi.

La concessione può inoltre essere risolta anticipatamente nel caso di gravi e reiterate inadempienze da parte del concessionario agli obblighi discendenti dal presente contratto ovvero degli obblighi derivanti dal contratto, previa formale contestazione degli addebiti.



## **Articolo 2 – Caratteristiche degli immobili – condizioni di utilizzo**

### **A. Palazzo Re Enzo-Palazzo del Podestà**

#### **A.1 Il complesso Palazzo Re Enzo - Palazzo del Podestà**

Il complesso dovrà essere utilizzato per ospitare eventi, anche a carattere commerciale, attività congressuali, espositive, convegnistica, manifestazioni culturali e di intrattenimento adeguate all'importanza del luogo e al prestigio dell'immobile. Il Comune si riserva di utilizzare gratuitamente, per proprie autonome iniziative, gli spazi all'interno del complesso, per massimo 12 giorni all'anno, previa verifica di disponibilità dell'immobile e con comunicazione da trasmettere con congruo anticipo (comunque con anticipo non inferiore a 30 giorni) al concessionario, che dovrà mettere a disposizione le strumentazioni tecniche ed audiovisive eventualmente necessarie (nei limiti di quelle presenti all'interno della dotazione della struttura identificate nel verbale di consegna) nonché garantire i servizi di pulizia, guardiania ed assistenza senza ulteriori oneri per il Comune.

Il concessionario corrisponderà al Comune di Bologna il canone annuo di **€ 339.499,23**, soggetto a rivalutazione Istat con cadenza annuale. Il canone dovuto sarà maggiorato dell' I.V.A. aliquota ordinaria (attualmente al 22%) poiché il Comune, Concedente, esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

**A. 2 Locali IAT di Piazza Maggiore** (punto di Informazione ed Accoglienza Turistica della città di Bologna) all'interno del complesso Palazzo Re Enzo-Palazzo del Podestà dovranno mantenere tale destinazione; la Fondazione dovrà garantire in tali locali le funzioni informative e di assistenza al turista previste dalla normativa regionale.

Trattandosi di locali di servizio nessun canone è previsto per il loro utilizzo. Sono concessi a titolo gratuito in quanto strumentali allo svolgimento dei servizi di informazione ed accoglienza turistica.

I locali sono dotati di arredo di proprietà del Comune di Bologna.

Detti locali non possono essere distratti da tale funzione, pur potendo essere utilizzati dalla Fondazione per attività di prenotazione alberghiera e di commercializzazione di servizi e prodotti connessi alla promozione turistica di Bologna, nel rispetto della normativa regionale in materia, salvaguardandone comunque la funzione primaria identificata nella accoglienza dei turisti nel luogo più emblematico della città.

Il Concessionario deve farsi carico dei costi relativi alle utenze, pulizie, manutenzioni ordinarie ed in generale a tutte le spese di gestione, nonché di provvedere alla custodia, al decoro e alla buona conservazione con diligenza.

**A.3 Locali “ExtraBo”** di Piazza Nettuno n.1/A-B angolo via Rizzoli n. 1/A-B-C, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 188, particella 343, sub 15 parte, concessi a titolo gratuito,

e che dovranno essere adibiti ad ExtraBo, spazio informativo e multimediale su Parchi e biodiversità.

Tale spazio è inserito organicamente nel sistema di accoglienza, con orari di apertura allineati a quelli dello IAT di piazza Maggiore, e rappresenta un servizio, di grande importanza nel quadro delle politiche di sviluppo turistico sostenibile del Comune e della sua area metropolitana. Il Concessionario dovrà farsi carico delle spese di gestione: utenze, pulizie, custodia, manutenzione ordinaria.

**A.4 Locali Ex Torinese**, concessi a titolo gratuito, da destinare alla valorizzazione della offerta enogastronomica nel rispetto della tradizione del luogo e a supporto della promozione culturale delle attività della fondazione nell'area. Il Concessionario dovrà farsi carico delle spese di gestione: utenze, pulizie, custodia, manutenzione ordinaria.

## **B. Le Due Torri**

Le Due Torri (Garisenda e degli Asinelli) sono il monumento identificativo di Bologna, simbolo dell'antica città medievale.

In considerazione degli interventi di messa in sicurezza e restauro della Torre Garisenda, come da comunicazione P.G. N. 738918/2023, gli immobili "Torre degli Asinelli" e "Torre Garisenda", sono entrambi attualmente chiusi al pubblico e resteranno tali fino a diversa indicazione da parte dell'Amministrazione comunale. Qualora l'evolversi della situazione lo consenta, su indicazione dell'Amministrazione, La Torre degli Asinelli è aperta al pubblico,

mentre la Torre Garisenda potrà essere oggetto solo di visite guidate e previamente autorizzate.

Il Concessionario dovrà organizzare la gestione degli ingressi e delle visite, garantendo l'accesso del pubblico in condizioni di sicurezza e, per quanto riguarda la Torre degli Asinelli, nelle giornate ed orari definiti in accordo con l'Amministrazione comunale, fatta salva comunque la facoltà del Comune di riservarsi la disponibilità a titolo gratuito delle Torri per iniziative proprie o da esso promosse, per massimo 10 giorni all'anno previa comunicazione da trasmettere al Concessionario con congruo anticipo, comunque non inferiore a 30 giorni.

Il Concessionario corrisponderà al Comune di Bologna il canone annuo di **€ 48.150,00** soggetto a rivalutazione Istat con cadenza annuale. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. aliquota ordinaria (attualmente al 22%) poiché il Comune, Concedente, esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972. Per quanto riguarda la Torre Asinelli la concessione non include il portico della Rocchetta, alla base dell'edificio.

Il canone concessorio sarà dovuto a partire dalla comunicazione di possibile riapertura al pubblico da parte dell'Amministrazione comunale, anche se riferita ad una sola delle Torri.

### **C. Palazzo dello sport "PalaDozza"**

Il Palazzo dello sport, denominato PalaDozza, è stato completato nel 1956 ed ha una destinazione ad attività sportive.

L'edificio, tempio riconosciuto della pallacanestro bolognese, può ospitare anche importanti eventi artistici, spettacolari e culturali (musica, teatro, danza) di livello cittadino e nazionale, oltre a manifestazioni, convegni, concorsi.

L'edificio, che ha una capienza di 5570 posti a sedere ed una superficie complessiva di mq. 15301,82, ricomprende: area di gioco, tribune, bagni spogliatoi, locali di servizio delle società sportive, uffici, bar con apertura su piazza Azzarita, nonché i locali attualmente adibiti a:

a) Centro di riabilitazione medico sportiva Synlab Medical Srl,

locato con contratto Rep. 8138 del 19/12/22 scadenza 31/12/2023 canone annuo di euro €.57.833,23 al netto dell'IVA

b) Locali tecnici Acantho, locati con contratto Rep.

TG619T006660000LC scadenza 31/12/2023, canone annuo di euro 1.574,32, al netto dell'IVA

c) Locali tecnici TIM, locati con contratto Rep. 211148 scadenza

31/12/2023, canone annuo euro 1.548,48, in regime di split payment

d) Locali bar all'interno del Palazzetto e locali del Bar Pick and

Roll in Piazza Azzarita, locati a CAMST con contratto Rep. 429 scadenza 31/12/2023 canone annuo €. 50.000,00 al netto dell'IVA.

Il Concessionario/Fondazione dovrà subentrare al gestore uscente nello stato di fatto e di diritto delle posizioni giuridiche sub a), b), c), e d) introitando i corrispondenti canoni/indennità di occupazione, qualora previsti, nonché la quota parte di costi di gestione (utenze e pulizie) di competenza di ciascun utilizzatore.

Sono inizialmente esclusi dalla presente concessione i Locali utilizzati a titolo gratuito, con solo concorso nelle spese di gestione, dall'Istituto di Medicina dello Sport, ferma restando la possibilità di ricomprendere tali spazi nel perimetro della concessione con successivi provvedimenti.

Nel corso della concessione la Fondazione dovrà intestarsi i contratti relativi alle utenze del complesso, salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione concedente.

Il Concessionario dovrà attuare le azioni di valorizzazione concordate - salvaguardando tuttavia la destinazione sportiva dell'edificio - e completare la realizzazione del Museo del Basket Italiano, secondo le specifiche indicate nel progetto.

Il Concessionario potrà modificare la denominazione del Palazzo dello Sport (PalaDozza), esclusivamente in accordo e previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Il Concessionario dovrà programmare gli eventi in modo da garantire la migliore utilizzazione di tutti gli spazi, inclusi quelli destinati ad attività agonistica (nelle giornate libere da tali impegni) e di tutti gli altri, salvaguardando lo svolgimento delle partite delle squadre

bolognesi di pallacanestro maschili e femminili di serie A1 e serie A2.

secondo il calendario annuale.

Il Concessionario è tenuto a consentire alle predette società di utilizzare il campo di gioco ed i locali annessi (bagli e spogliatoi), individuati nella planimetria allegata, per le partite di campionato e per gli allenamenti nella giornata precedente alla partita applicando per tale uso le tariffe definite (nell'importo massimo) con deliberazione di giunta comunale.

Il Concessionario definirà la miglior destinazione ed il miglior utilizzo degli altri spazi, in conformità con la proposta presentata, garantendo una collocazione adeguata alle attività di somministrazione, di commercializzazione di gadget e di rappresentanza.

Spettano alle società sportive i diritti televisivi e di sfruttamento delle immagini dell'area di gioco durante le partite: spetta al Concessionario il diritto di sfruttamento dei rimanenti spazi pubblicitari all'interno dell'arena, subordinatamente ad un accordo con le società in merito alla definizione dei marchi da esporre, che non possono essere in concorrenza con gli sponsor delle società stesse.

Tutte le entrate derivanti dall'uso dell'immobile, da eventuali sponsorizzazioni e da pubblicità (ad eccezione di quella strettamente connessa agli eventi sportivi e all'utilizzo dell'area di gioco durante le partite) saranno introitate dal Concessionario.

Nessuna pubblicità può essere affissa alle pareti esterne dell'edificio.

In ragione delle importanti spese di gestione che gravano la struttura e dei vincoli legati alla destinazione ad attività sportiva dell'immobile, l'immobile è pertanto concesso in uso a titolo gratuito.

Il Concessionario deve consentire l'utilizzo gratuito dell'immobile per iniziative proposte dal Comune di Bologna per un massimo di 10 giorni all'anno sulla base di una programmazione che l'ente si impegna a fornire con 12 mesi di anticipo.

#### **D. Palazzo dei Notai (Salone delle Donne e locale Ex Combattenti e Reduci)**

Il Palazzo dei Notai, antica sede della società dei Notai, è un edificio storico, risalente all'anno 1287, affacciato su Piazza Maggiore. Il Comune concede in uso due sale (Salone delle Donne e Locale Ex Combattenti e Reduci) per funzioni principalmente di rappresentanza e per ospitarvi eventi e manifestazioni adeguate all'importanza ed alla visibilità dell'immobile, tenendo conto dei limiti di capienza e delle condizioni di sicurezza previste.

Il Concessionario corrisponderà al Comune di Bologna il canone di € **35.194,44** soggetto a rivalutazione Istat con cadenza annuale. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A., aliquota ordinaria (attualmente al 22%), poiché il Comune, Concedente, esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

#### **E) Torre dell'Orologio**



L'immobile "Torre dell'Orologio" sito in Bologna all'angolo tra Via VI Novembre e Piazza Maggiore è identificato al catasto dei fabbricati al foglio 188, mappale 420, sub 111 parte. La "Torre dell'Orologio" dovrà essere inserita nel circuito di visita di Palazzo d'Accursio con possibilità di integrare il percorso di visita della Torre con le sale del secondo piano, ovvero Sala e Cappella Farnese e le contigue Collezioni Comunali d'Arte.

L'immobile dovrà essere utilizzato per finalità di valorizzazione e promozione della città di Bologna e dell'area metropolitana: le modalità di gestione e di visita dovranno tenere conto del contesto in cui l'immobile si inserisce e dare luogo ad accordi operativi con i settori tecnici e culturali del Comune, in particolare con il Settore Musei Civici Bologna, il Gabinetto del Sindaco e il Servizio Prevenzione e Protezione, per garantirne le migliori condizioni di fruizione in termini di orari di apertura e di utilizzo degli spazi, di condizioni di accesso e di rispetto delle procedure e dei piani di sicurezza; per la visita alla "Torre dell'Orologio" potrà essere applicato un biglietto di ingresso, con una formula che comprenda la visita ad altri spazi espositivi e museali, in accordo con il Settore Musei Civici Bologna anche per quanto riguarda i relativi aspetti economici; la determinazione delle tariffe dovrà comunque prevedere fasce agevolate.

Il Comune si riserva di utilizzare gratuitamente, per proprie autonome iniziative, gli spazi all'interno del complesso, per massimo 12 giorni

all'anno, previa verifica di disponibilità dell'immobile e con comunicazione da trasmettere con congruo anticipo (comunque con anticipo non inferiore a 30 giorni) al concessionario, che dovrà mettere a disposizione le strumentazioni tecniche ed audiovisive eventualmente necessarie (nei limiti di quelle presenti all'interno della dotazione della struttura identificata nel verbale di consegna originario) nonché garantire i servizi di pulizia, guardiania ed assistenza senza ulteriori oneri per il Comune.

L'immobile viene concesso a titolo gratuito, trattandosi di un bene in grado di produrre entrate solo in funzione delle visite turistiche necessariamente individuali o limitate a piccoli gruppi e con necessità di accompagnatore, tenuto conto dei vincoli e delle particolari condizioni di utilizzo dell'immobile, volte a soddisfare il preminente interesse pubblico alla promozione della città, e la funzione istituzionale a cui tale immobile è vincolato. La gratuità dell'assegnazione è prevista a fronte degli impegni di carattere gestionale descritti nel presente contratto.

### **Articolo 3 – Interventi manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili sono a carico del Comune di Bologna.

### **Articolo 4 – Interventi di valorizzazione degli immobili e/o manutentivi straordinari a scomputo dai canoni di concessione**

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4, qualora il Concessionario intenda eseguire all'interno degli immobili opere che rappresentino interventi migliorativi/innovativi tesi alla valorizzazione

del cespite e/o manutentivi straordinari, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Concedente. L'autorizzazione sarà subordinata al finanziamento della spesa da parte del Concedente. La spesa sostenuta direttamente dal Concessionario per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni di concessione dovuti, solo in seguito all'esecuzione dei lavori ed alla loro certificazione di regolare esecuzione, redatta dal Direttore dei Lavori, oltre ad ogni necessaria verifica sulla regolarità degli stessi, effettuata dai Settori comunali competenti e per il solo importo congruito dal Settore Patrimonio. In difetto di espresso accordo con il Concedente, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, neppure mediante scomputo dei canoni di concessione. Si procederà allo scomputo della spesa congruita dai canoni di concessione dovuti, a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto contabile di approvazione, che verrà predisposto solo a seguito della presentazione delle certificazioni e della documentazione di cui sopra, comprovante la realizzazione e il saldo dei lavori autorizzati. Le Quote non scomputate entro la durata contrattuale non daranno diritto ad alcun riconoscimento e indennizzo ulteriore da parte del Comune di Bologna.

In caso di immobile concesso gratuitamente, la spesa per interventi di valorizzazione dell'immobile sostenuta direttamente dal concessionario rimarrà a suo carico, fatto salvo comunque il rispetto della procedura autorizzativa prevista.

Tutte le opere eseguite resteranno di proprietà del Concedente.

Per l'affidamento dei lavori e servizi di ingegneria e architettura il Concessionario dovrà attenersi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016.

L'autorizzazione del Concedente sarà rilasciata previo deposito di specifica istanza, corredata di progetto, relazione tecnica e computo metrico-estimativo redatto secondo l'elenco prezzi indicati dal Comune di Bologna; la citata autorizzazione consentirà al Concessionario di dare corso all'ottenimento dei titoli edilizi necessari e/o delle Autorizzazioni previste dagli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, secondo il percorso istruttorio indicato dall'ufficio preposto.

"Nel caso di interventi che abbiano carattere di urgenza, anche in relazione agli aspetti di sicurezza, il Concessionario dovrà inviarne immediata comunicazione al Concedente e, laddove non ricevesse risposta entro 10 giorni lavorativi, potrà procedere agli interventi limitatamente alle sole opere provvisorie che permettono la messa in sicurezza, e a richiederne il relativo scomputo dal canone secondo la procedura prima descritta, a condizione che il mancato intervento da parte del Concedente, nei tempi richiesti, impedisca la fruizione degli spazi concessi oggetto del presente atto".

In caso di immobile concesso gratuitamente gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Concedente che li eseguirà a sua cura e spese come da precedente art. 3.

## **Articolo 5 – Gestione - Utenze – Manutenzione Ordinaria - TARI**

Il Concessionario dovrà sostenere le spese per le utenze, spese di custodia, guardiania, pulizia, manutenzione ordinaria e di tutte le spese connesse alla gestione del servizio, incluse le spese per assicurazione della attività e dei partecipanti alle stesse.

Per tutti gli immobili, ad eccezione dei locali IAT, il concessionario dovrà farsi carico della TARI per la superficie occupata.

Con riferimento all'immobile Torre dell'Orologio, In considerazione del valore storico artistico dell'orologio, la complessità degli interventi e la delicatezza delle sue componenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ingranaggio dell'orologio sono di competenza del concedente, sarà cura del Concessionario segnalare gli eventuali interventi occorrenti al corretto funzionamento dell'orologio all'Unità Affari Generali - Cerimoniale del Comune.

#### **Articolo 6 - Canoni**

Il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune di Bologna l'importo annuo complessivo dei canoni di concessione, fatto salvo quanto previsto per le Due Torri, in due soluzioni, entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ciascun anno di durata della concessione.

#### **Articolo 7 - Responsabilità**

Il Concessionario esonera il Comune da qualsiasi responsabilità per tutti i rapporti di natura contrattuale instaurati per la realizzazione del progetto.

Il Concessionario esonera il Comune da qualsiasi responsabilità, diretta o indiretta, per danni che dovessero derivare al Comune

medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività previste dalla presente concessione.

Il Concessionario assume ogni responsabilità in relazione agli immobili in concessione, per danni a persone o a cose cagionati da fatto o omissione della stessa o dei propri dipendenti o collaboratori, anche volontari, o imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa al riguardo.

#### **Art. 8 – Copertura assicurativa**

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, e per tutta la durata della stessa, compresi suoi eventuali rinnovi e/o proroghe, si obbliga a stipulare con primario assicuratore una polizza assicurativa contro i rischi di:

##### **A) Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori d'opera**

**(RCT/O)**: per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, ed oggetto dell'appalto, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta ed oggetto dell'appalto, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro
- RCO Euro 3.000.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale

- concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
- committenza di lavori e servizi in genere;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione, compresa la responsabilità personale degli stessi;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danno biologico;
- danni non rientranti nella disciplina "INAIL";
- malattie professionali
- Clausola di "Buona Fede INAIL".

#### **B) Polizza incendio e rischi accessori:**

- per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in concessione e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di € 22.834.360,38, compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore ad € 3.000.000,00 per sinistro,
- per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi delle polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative predette, e/o l'eventuale approvazione espressa dall'Amministrazione sull'assicuratore prescelto, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal

rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette polizze, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Prima dell'avvio del servizio e con almeno 5 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza annuale delle polizze sopra richiamate, è fatto obbligo al Concessionario di produrre al Comune di Bologna idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto, compresi eventuali rinnovi e/o proroghe.

#### **Art. 9 - Foro competente**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere dalla presente concessione è esclusivamente competente il Foro di Bologna.

#### **Art. 10 – Registrazione**

La registrazione e la spesa relativa alla presente concessione sono a carico del Concessionario.

Per il Comune di Bologna

---

Per Bologna Welcome srl

---